

Bản án số: 14/2025/DS-PT.

Ngày: 25-02-2025.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

*- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: ông **Lê Minh Tân**;  
bà **Võ Thị Minh Phượng**.

*- Thư ký phiên tòa:* bà **Trần Thị Mẫn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:* ông **Lương Quốc Phòng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2024/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2024/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Tấn B, sinh năm 1954 và bà Trần Thị T, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Xuân L, sinh năm 1981; địa chỉ: Lô B đường M, phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (địa chỉ cũ: Số E đường H, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam). Có mặt.

2. Bị đơn: ông Huỳnh Hùng A, sinh năm 1951 và bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Bị đơn có yêu cầu phản tố: bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1959; địa chỉ: Khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền, đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Đào Duy K là Luật sư của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: thôn N, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: ông Huỳnh Bá T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ L1.

Cùng địa chỉ: Khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn B, bà Trần Thị T và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28/02/1981, vợ chồng ông Nguyễn Tấn B và bà Trần Thị T đã mua 01 cái lều trại của bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Hồng M (con bà D) nằm trên diện tích đất 132m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01 tại phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo hồ sơ Chỉ thị 299/TTg và diện tích đất hiện nay là 115,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 15 tại phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo hồ sơ Nghị định 60/CP.

Năm 2005, vợ chồng ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M cản trở quyền sử dụng đất của vợ chồng ông B, bà T diện tích 07m<sup>2</sup> nằm ở vị trí giáp với mặt tiền đường P và giáp với đất của hộ ông Huỳnh Hùng A nên vợ chồng ông B, bà T khởi kiện vụ án dân sự về việc “Cản trở quyền sử dụng tài sản” và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 02/2006/DS-PT ngày 05/01/2006, được Cơ quan Thi hành án dân sự ra quyết định thi hành án xong.

Đến năm 2015, vợ chồng ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M lại tiếp tục lấn chiếm và xây dựng trên toàn bộ diện tích đất của vợ chồng ông B, bà T. Vì vậy, vợ chồng ông B, bà T đã làm đơn báo cáo đến Ủy ban nhân dân phường A và Ủy ban nhân dân phường A đã lập Biên bản vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng ngày 18/11/2015 đối với ông Huỳnh Hùng A. Đồng thời, Ủy ban nhân dân phường A đã ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 276/QĐ-XPVPHC ngày 23/11/2015 đối với ông Huỳnh Hùng A. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân phường A không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc vợ chồng ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc đã xây dựng trái phép trên đất của vợ chồng ông B, bà T để khôi phục lại hiện trạng của thửa đất như trước khi vi phạm.

Do đó, vợ chồng ông B, bà T làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường A hòa giải tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông B, bà T với vợ chồng ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/6/2018, Ủy ban nhân dân phường A đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông B, bà T với vợ chồng ông Huỳnh Hùng A, bà Nguyễn Thị Hồng M nhưng kết quả hòa giải không thành. Nay, vợ chồng ông B, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ giải quyết buộc vợ chồng ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M phải tháo dỡ toàn bộ tài sản đã xây dựng trái phép trên đất của vợ chồng ông B, bà T và trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thẩm định là 95,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 15 theo hồ sơ Nghị định 60/CP tại phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

*Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn B trình bày bổ sung:*

Khi bà D và bà M bán đất cho vợ chồng ông vào ngày 28/02/1981 là bán miếng đất giáp với nhà bà M, ông A hiện nay (*hiện đang tranh chấp*) và có bán cả cái trại nằm ở vị trí phía sau nhà bà M, ông A hiện nay, với giá tổng cộng là 2.500 đồng, ông đưa trước cho bà D 1.000 đồng. Hai bên có thỏa thuận là khi nào ông làm nhà trên mảnh đất mà bà D và bà M bán cho ông thì ông hoàn trả miếng đất có cái trại phía sau nhà bà D (*nay là nhà bà M, ông A đang ở*), ông có viết giấy về nội dung thỏa thuận này giao cho bà D, bà M giữ. Đến tháng 4 năm 1981 thì ông đã trả đủ số tiền còn lại 1.500 đồng cho bà D và bà M và ông đã làm nhà trên diện tích đất mua của bà D, bà M theo thỏa thuận. Cái trại bà D bán cho ông không nằm trên diện tích đất bà D và bà M bán cho vợ chồng ông. Việc ông và mẹ con bà D, bà M viết giấy bán cái trại thực ra là để sau đó ông làm nhà trên diện tích mua của bà D và bà M do thời điểm đó Nhà nước cấm việc mua bán đất đai.

*Tại lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Hùng A, bà Nguyễn Thị Hồng M và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Cha mẹ của bà Nguyễn Thị Hồng M là ông Nguyễn Văn K1 (*chết năm 1963*) và bà Nguyễn Thị D (*chết năm 1984*) đều không để lại di chúc.

Diện tích đất 288m<sup>2</sup> hiện nay vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng M, ông Huỳnh Hùng A đang sử dụng và một phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do cha mẹ bà M tạo lập từ năm 1951, cha mẹ bà M xây nhà để ở và một phần diện tích làm trại để cha bà M làm bi giếng. Theo hồ sơ Chỉ thị 299/TTg diện tích đất trên là thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01, sau đó theo hồ sơ Nghị định 60/CP thuộc thửa số 9 và 10, tờ bản đồ số 15, nay theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu là thửa số 77, tờ bản đồ số 21, diện tích 252,1m<sup>2</sup> thuộc Khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Vào ngày 28/02/1981, ông Nguyễn Tấn B có đến hỏi mua cái trại trên đất của cha mẹ bà M, lúc này bà M còn trẻ nhưng mẹ bà M đã già yếu, còn không biết chữ nên việc giao dịch toàn bộ là do bà M và ông B tự quyết định. Cụ thể là ông B tự viết giấy mua bán và chỉ một mình bà M ký vào, lúc này ông B không

đủ tiền nên trong cùng ngày ông B viết 02 tờ giấy, trong đó có một tờ giấy nợ mà trước nay chưa được xem xét. Trong ngày này, ông B viết giấy mua cái trại với giá 2.500 đồng nhưng ông B không đủ tiền nên chỉ đưa trước 1.000 đồng và hẹn hai tháng sau tức tháng 4 năm 1981 sẽ trả đủ, lúc đó mới viết giấy chính thức nhưng đến nay ông B vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại. Vợ chồng bà M, ông A còn giữ bản gốc giấy này, do ông B viết cùng ngày 28/02/1981.

Ông B chưa thanh toán số tiền còn lại cho bà D và bà M, vì năm 1984 bà D chết. Sau này bà M có đến nhà ông B đòi nhiều lần nhưng ông B không trả. Đến khi hai bên xảy ra tranh chấp thì tại biên bản giải quyết ngày 12/7/1989 của Ủy ban nhân dân phường A, khi ông A nêu vấn đề này ra thì ông B có thừa nhận ông sai trái. Việc ông B cho rằng đã trả đủ số tiền còn lại 1.500 đồng cho bà D và bà M là không đúng.

Vài năm sau, kể từ khi mẹ bà M chết (năm 1984), ông B vẫn chưa thanh toán tiền, nhưng đến năm 1989 ông B tự ý đến sửa cái trại thì vợ chồng bà M ngăn cản nên phát sinh tranh chấp cho đến nay, vì ông B chưa thanh toán đủ số tiền còn lại và ông không có bất cứ giấy tờ nào chứng minh quyền sở hữu cái trại và quyền sử dụng đất cho nên không có việc ông B sử dụng đất từ trước đến nay.

Nay, ông B khởi kiện nhưng chỉ đưa ra chứng cứ là Giấy chuyển nhượng cái trại vào ngày 28/02/1981 có chứng thực, xác nhận của chính quyền địa phương và không cung cấp giấy ông B viết nợ tiền cùng ngày 28/02/1981 thì bà M thấy rằng ông B tự ý lén lút đem giấy tờ qua cho đại diện chính quyền ký xác nhận là không đúng. Bởi lẽ: mẹ bà M hoàn toàn không biết chữ nên việc xác nhận của chính quyền địa phương là không đúng. Ngoài ra, hai bên chưa thanh toán xong, chưa viết giấy chính thức như đã giao kết, ông B không sử dụng đất, giấy tờ chưa được sang tên trước bạ theo quy định của pháp luật tại thời điểm bấy giờ, nhưng ông B gian dối kê khai và được ghi tên theo Chỉ thị 299/TTg và làm được các giấy tờ khác là trái quy định của pháp luật.

Bị đơn khẳng định rằng mẹ bà M không phải là người ký chuyển nhượng cho ông B, giấy viết ngày 28/02/1981 về nhượng cái trại không phải là giấy chính thức chuyển nhượng có hiệu lực mà chỉ có hiệu lực sau khi thanh toán tiền xong mới viết giấy chuyển nhượng chính thức; thực tế, đến ngày 07/6/1989 và ngày 12/7/1989, các buổi hòa giải tranh chấp ông B cũng thừa nhận là ông chưa thanh toán xong. Ông B chưa có giấy chuyển nhượng chính thức, chưa xác lập quyền sở hữu tại thời điểm chuyển nhượng, không sử dụng đất, ông B đi lừa chính quyền địa phương ký xác nhận giấy Sửa chữa lều trại ngày 16/3/1981, đơn xin tu sửa nhà ở ngày 26/3/1983 và kê khai, đăng ký theo hồ sơ Chỉ thị 299/TTg. Đến nay, ông B chưa được công nhận quyền sở hữu và quyền sử dụng mà khởi kiện là không có căn cứ.

Thửa đất trên trước đây cha mẹ bà M sử dụng, nộp thuế, sau đó bà M và chồng là ông Huỳnh Hùng A sử dụng và nộp thuế, sau khi mẹ bà M chết, cả gia đình thống nhất giao cho vợ chồng bà M được toàn quyền sử dụng thửa đất trên.



Đến năm 2012, Nhà nước vẫn thông báo cho gia đình bà M diện tích chịu thuế là 280m<sup>2</sup>, gia đình bà M sử dụng liên tục từ đó đến nay. Sau đó, đến năm 2013 tiếp tục kê khai, đăng ký là thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21, diện tích 252,4m<sup>2</sup> thuộc Khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và có tên trong danh sách được đề nghị xét cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng M có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên hủy: Giấy chuyển nhượng cái trại vào ngày 28-02-1981 và Giấy phép sửa chữa nhà ở số: 22/GP-SC ngày 13-6-1989; đề nghị thu hồi, đính chính những hồ sơ đăng ký theo hồ sơ Chỉ thị 299/TTg của ông Nguyễn Tấn B đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01 tại Khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; yêu cầu công nhận toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc là 95,5m<sup>2</sup> theo hồ sơ Nghị định 60/CP thuộc thửa đất số 9, 10, tờ bản đồ số 15, nay theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21 tại Khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Huỳnh Hùng A.

Đối với Bản án dân sự phúc thẩm số: 02/2006/DS-PT ngày 05/01/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xác định diện tích đất tranh chấp và buộc ông A, bà M tháo dỡ trả đất là 07m<sup>2</sup>, theo trình bày của nguyên đơn là đã thi hành án xong là không đúng. Thực tế, đến nay chưa thi hành được theo trả lời của Ban Nội chính Tỉnh ủy tỉnh Q và biên bản ngày 26/02/2007 do thi hành án đo lại thì chỉ có 3,7m<sup>2</sup> nên đến nay chưa thi hành được.

Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp 95,5m<sup>2</sup> theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là do bị đơn ông A, bà M xây dựng, không phải là tài sản của vợ chồng con trai ông A, bà M là ông Huỳnh Bá T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ L1. Hiện nay, vợ chồng ông T1, bà L1 đã chuyển về xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam sinh sống.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Bá T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ L1 không đến Tòa án để tham gia tố tụng, nhưng có Bản cam kết trình bày ý kiến liên quan đến vụ án như sau:*

Toàn bộ đất đai và tài sản trên đất tranh chấp không phải là của ông, bà nên ông, bà hoàn toàn không liên quan và không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp. Đề nghị cho phép ông bà từ chối không tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án nêu trên.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2024/DS-ST ngày 03/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 100, 166 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 163, 164, 221 và 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn B và bà Trần Thị T đối với bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M;

Buộc bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M trả lại diện tích đất lấn chiếm 95,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 15 (theo hồ sơ 60/CP) tại phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam cho ông Nguyễn Tấn B và bà Trần Thị T.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M tháo dỡ toàn bộ tài sản của ông A và bà M xây dựng trái phép trên diện tích đất lấn chiếm 95,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 15 (theo hồ sơ 60/CP) tại phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam của ông Nguyễn Tấn B và bà Trần Thị T, gồm: mái tôn nhà giữ xe, kết cấu nền xi măng, xà gồ sắt có tường xây bao quanh 03 mặt, cao 1,65m, dài (5,2m + 7,5m + 5m), diện tích 41m<sup>2</sup>; mái tôn sau nhà giữ xe, kết cấu nền xi măng, xà gồ sắt, diện tích 23,85m<sup>2</sup>; nhà cấp 4, kết cấu mái tôn, nền gạch men, tường xây, trần la phong nhựa, diện tích 18,9m<sup>2</sup> (diện tích đất lấn chiếm và tài sản xây dựng trên đất lấn chiếm được xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2023).

(Có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng M về: yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng cái trại vào ngày 28-02-1981 và Giấy phép sửa chữa nhà ở số: 22/GP-SC ngày 13-6-1989; đề nghị thu hồi, đình chính những hồ sơ đăng ký theo hồ sơ 299/TTg của ông Nguyễn Tấn B đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01 tại Khố phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; yêu cầu công nhận toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc là 95,5m<sup>2</sup> theo hồ sơ 60/CP thuộc thửa đất số 9, 10, tờ bản đồ số 15, nay theo hồ sơ Cơ sở dữ liệu thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21 tại Khố phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Huỳnh Hùng A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/8/2024, bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M thì thấy: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể như sau:

[2.1] Xác định thiếu người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy quyết định cá biệt là Giấy phép sửa chữa nhà ở số: 22/GP-SC ngày 13/6/1989 của Phòng Xây dựng nhà đất thị xã T (*nay là thành phố T*) đã cấp cho ông Nguyễn Tấn B nhưng không đưa cơ quan đã ban hành Giấy phép sửa chữa nhà ở (*hoặc cơ quan kế thừa chức năng, nhiệm vụ của cơ quan đã ban hành Giấy phép sửa chữa nhà ở*) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xác định không đúng tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án: trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng M có yêu cầu phản tố: yêu cầu thu hồi, đình chính những hồ sơ đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg của ông Nguyễn Tấn B đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 01 tại Khố phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; xét thấy, đây không phải là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời cũng không phải là yêu cầu hủy quyết định cá biệt theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý đối với yêu cầu phản tố này của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng M; hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác định rõ chủ thể bị kiện là cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân nào nhưng vẫn thụ lý, giải quyết và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng M.

[2.3] Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.4] Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nên không đề cập giải quyết đối với kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M về phần nội dung vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M không phải chịu (*ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M đã được Tòa án cấp sơ thẩm cho miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm*).

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 203/2024/DS-ST ngày 03/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Huỳnh Hùng A và bà Nguyễn Thị Hồng M không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/02/2025).

### ***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND Tp. Tam Kỳ;
- Chi cục THADS Tp. Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***(Đã ký)***

**Phạm Quốc Bảo**